

JUGE DELEGUEE DE LA COUR D'APPEL CIVILE

Arrêt du 4 décembre 2013

Présidence de Mme BENDANI, juge déléguée
Greffier : Mme Nantermod Bernard

* * * * *

Art. 641 CC ; 261 al. 1, 308 al. 1 let. b, 334 CPC

Statuant à huis clos sur l'appel interjeté par **L.**_____, à Gland, intimé, contre l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 août 2013 par la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale dans la cause divisant l'appelant d'avec **W.**_____, à Echandens, requérant, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal voit :

En fait :

A. Par ordonnance de mesures provisionnelles rendue sous forme de dispositif le 30 août 2013, dont les motifs ont été notifiés aux parties le 12 septembre 2013, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a dit que la requête de mesures provisionnelles déposée le 7 août 2013 par W. _____ est recevable (I), ordonné à l'intimé, L. _____, de libérer immédiatement et sans délai les locaux qu'il occupe dans l'immeuble sis au [...], soit les lots de garage, garage atelier, et toutes surfaces annexes, y compris les places de stationnement au sous-sol, avec effet immédiat, et de ne plus réintégrer lesdits locaux après libération sous quelque motif que ce soit, ce sous la commination de la peine d'amende de l'art. 292 du Code pénal (II) ; ordonné à l'intimé : - de démonter diverses installations et équipements qui sont sa propriété, soit notamment PC et clavier supérieur, système de sécurité bureau, appareil à climatisation, appareil antipollution, poste à souder, perceuse à colonne, supports boîte à vitesse (2), démonte pneus, presse, équilibreuse (2), règle phares, lift droite rez, plage de freinage rypomètre, lift en sol gauche à échanger contre neuf au sous-sol, station de lavage, kärcher à l'eau chaude, lift de travail côté porte gauche sous-sol, lift de travail Stenhog côté Lausanne sous-sol, lift de stockage 1 côté Lausanne sous-sol, démonte pneu Farp Belen, établi sous-sol, diverses étagères/armoires métalliques, appareil de nettoyage, presse bleu Stenhog, lift de stockage 2, et divers outils, - de libérer les locaux au rez-de-chaussée et en sous-sol de tous objets, pneus, pièces détachées, installations et équipements, - de remettre les clés en sa possession à la [...], représentant le requérant, dans les cinq jours dès réception de la présente décision, ce sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 du Code pénal (III) ; donné ordre, en cas d'insoumission de l'intimé aux injonctions prévues aux chiffres II et III ci-dessus, aux agents de la force publique d'intervenir pour interdire l'accès aux locaux occupés illicitement par l'intimé (IV) ; interdit à l'intimé d'entraver d'une quelconque manière l'exploitation des locaux loués à [...] et [...], sous la menace de la peine d'amende prévue par l'art. 292 du Code pénal (V) ; imparti au requérant un délai échéant le

2 décembre 2013 pour faire valoir son droit en justice (VI) ; dit que les frais judiciaires de la procédure provisionnelle, arrêtés à 2'031 fr., sont mis à la charge de l'intimé, lequel les remboursera au requérant qui en a fait l'avance (V)) ; dit qu'il n'est pas alloué de dépens (VIII), rejeté toutes autres ou plus amples conclusions (IX) et déclaré l'ordonnance motivée immédiatement exécutoire (X).

En droit, reconnaissant au requérant la qualité de faire valoir une prétention en justice par la voie de l'action négatoire de l'art. 641 al. 2 CC (Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210), laquelle ressortit au tribunal de première instance et non à un tribunal spécialisé, ainsi que l'intérêt digne de protection à agir (art. 59 al. 2 CPC [Code de procédure civile du 19 décembre 2008 [RS 272]]), et considérant que la valeur litigieuse correspondait à celle des lots revendiqués et était nettement supérieure à 100'000 fr., la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a admis sa compétence *ratione materiae et valoris* et considéré que la requête de mesures provisionnelles dont elle était saisie était recevable. Estimant que le requérant avait rendu suffisamment vraisemblable l'existence d'un droit de propriété fortement troublé par l'intimé, ce dernier s'immiscant dans cette propriété sans rendre vraisemblable de motif justificatif fondé sur la loi, le premier juge a ordonné à l'intimé de libérer immédiatement les locaux qu'il occupait, interdiction lui étant faite d'y retourner, sous la menace de la peine prévue par l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 [311.0]) qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité, de démonter et récupérer tous ses équipements, biens et installations présents dans les locaux, et d'en restituer les clés dans les cinq jours suivant l'ordonnance.

B. Par acte du 2 septembre 2013, L._____ a conclu à la suspension immédiate du caractère exécutoire de tous les points du dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 août 2013 par la Présidente de la Chambre patrimoniale cantonale jusqu'à droit connu définitivement sur l'appel qu'il déposera contre cette ordonnance après réception de sa motivation.

Par fax et courrier du 4 septembre 2013, W. _____ a conclu à l'irrecevabilité faute d'intérêt et, subsidiairement, au rejet de la requête de restitution de l'effet suspensif avant dépôt d'un appel contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 30 août 2013.

Par décision du 5 septembre 2013, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré la requête tendant à l'octroi de l'effet suspensif du dispositif du 30 août 2013 irrecevable, au motif qu'elle était prématurée, l'ordonnance n'étant pas encore motivée et celle-ci n'étant donc pas exécutoire.

Par fax et courrier du 12 septembre 2013, W. _____ a confirmé ses conclusions tendant au rejet de la requête d'effet suspensif du probable appel.

Le 13 septembre 2013, à réception des motifs de l'ordonnance, L. _____ a déposé une requête tendant à la suspension immédiate du caractère exécutoire de tous les points du dispositif de l'ordonnance de mesures provisionnelles rendue le 30 août 2013 jusqu'à droit connu définitivement sur l'appel qu'il déposera dans le délai légal contre cette ordonnance.

Par décision du 18 septembre 2013, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a admis la requête d'effet suspensif précitée, au motif que l'ordonnance du 30 août 2013 était susceptible de causer un préjudice difficilement réparable à L. _____, dans la mesure où il pourrait avoir des difficultés à obtenir la restitution des locaux qu'il occupait actuellement, ajoutant par ailleurs que les mesures ordonnées étaient des mesures d'exécution anticipée provisoires susceptibles d'avoir un effet définitif, dès lors en effet qu'une fois les locaux libérés et les équipements et installations démontés, le litige sur le fond ne conserverait que très peu d'intérêt pour les parties, et, enfin, qu'à ce stade de la procédure et au regard des griefs de l'appelant quant à l'incompétence de l'autorité de première instance, à la violation de son droit d'être entendu et du droit

fédéral (cf. art. 641 CC [Code civil suisse du 10 décembre 1907 ; RS 210]), on ne saurait considérer que l'appel paraissait d'emblée manifestement infondé.

Par acte du 23 septembre 2013, accompagné d'un bordereau de dix pièces, L._____ a interjeté appel contre l'ordonnance de mesures provisionnelles du 30 août 2013 et conclu, avec dépens, à son annulation.

Le 17 octobre 2013, W._____ a déposé une requête de levée de l'effet suspensif accordé le 18 septembre 2013.

Par décision du 18 octobre 2012, le Vice-président de la Cour d'appel civile a rejeté la requête de levée de l'effet suspensif, au motif que les éléments invoqués à l'appui de celle-ci ne modifiaient pas la situation appréciée dans la décision du 18 septembre 2013, en particulier, le fait que l'appelant ait déclaré à un tiers, par lettre du 11 juin 2013, qu'il était dans l'obligation de quitter le garage au plus tard le 26 juin suivant ne suffisant pas à exclure d'emblée qu'il était au bénéfice d'un bail ainsi qu'il le prétendait.

Le 15 novembre 2013, W._____ a déposé spontanément une réponse aux termes de laquelle il a conclu, avec dépens, au rejet de l'appel.

Par lettre du 5 décembre 2013, W._____ a requis la levée immédiate de l'effet suspensif.

Par courrier du 11 décembre 2013, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a rejeté la requête précitée, décision qu'elle a confirmée par lettre du 20 décembre 2013.

C. La Juge déléguée retient les faits suivants, sur la base de l'ordonnance complétée par les pièces du dossier :

1. Le 11 juillet 1988, L._____ et [...] ont acquis en copropriété, chacun pour une demie, la parcelle n° [...], du cadastre de la commune de [...], chemin du [...], au lieu-dit « [...] ». Par acte du 18 juin 1991, ils ont construit, sur un sous-sol de 153 m² surmonté de deux corps de bâtiments, un immeuble artisanal et administratif, avec un appartement, un garage indépendant et un garage-parking souterrain, qu'ils ont divisé en neuf parts de copropriété, constituées en propriété par étages. Les extérieurs comprennent une surface goudronnée abritant douze places de parc balisées, avec possibilité de station pour quinze à vingt voitures autour du garage. Pour financer la construction, [...] et L._____ ont souscrit un emprunt hypothécaire.

Les lots n° 2 (atelier-garage de 91 m²) et n° 9 (onze places de parc au sous-sol) ont été loués à des tiers jusqu'en 1998.

Dès février 1998, L._____ a exploité dans ces deux lots un atelier de mécanique et d'électricité automobiles, sous la raison de commerce « [...] », et y a stocké des voitures de ses clients. Dès le mois de septembre 2010, il a partagé ces locaux avec [...], époux de [...], dont il sera question plus loin.

[...] a pour sa part occupé un appartement de trois pièces et demie, au deuxième étage de l'immeuble.

Chacun des copropriétaires versait 1'000 fr. par mois sur le compte épargne [...], ouvert au nom de [...] et/ou L._____.

Depuis 2006, [...] dispose d'un mandat de gérance portant essentiellement sur l'encaissement des loyers des différents commerces et places de parc de parc de l'immeuble.

2. Le 2 octobre 2008, [...] a établi, à la demande de [...] et de L._____, un rapport d'estimation de la valeur du bien en cause. Au chapitre « Valeur de rendement », la gérance a indiqué des loyers théoriques s'agissant des locaux occupés par les propriétaires, soit 1'932

fr. et 100 fr. pour la première (appartement et deux places de parc) et 5'180 fr. pour le second (garage/atelier, parking, places de parc et grenier). La valeur vénale du bien a été fixée à 2'100'000 fr. et la valeur commerciale entre 2'250'000 fr. et 2'300'000 francs.

3. Le 23 novembre 2009, [...] a ouvert action en partage de copropriété et en dissolution et liquidation.

Par prononcé du 6 juillet 2012, la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte a ordonné la vente aux enchères publiques de l'ensemble des parts de copropriété correspondant aux lots de propriété par étages constitués sur la parcelle de base RF [...] de [...]. Elle a fixé le prix minimum de la vente en bloc, pour toutes les parts de copropriété correspondant aux lots de propriété par étages, à verser par moitié à chacun des copropriétaires après remboursement des dettes hypothécaires, charges et impôts, à 2'100'000 fr., avec un prix d'appel de 2'300'000 fr., et confié les opérations de vente à Me Valérie Hass, notaire à Chavannes-près-Renens.

4. Le 15 décembre 2012, L. _____ [...] et [...] ont conclu un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux portant sur l'usage, au rez-de-chaussée de l'immeuble sis chemin du [...], d'un Atelier/Garage de 92 m² et de six places de stationnement extérieur ainsi que de deux locaux souterrains d'environ 285 m² et 29 m², soit un total approximatif de 410 m². Le bail commençait le 1^{er} janvier 2013 et se terminait le 1^{er} janvier 2023. Le loyer net a été fixé à 1'800 fr. par mois. La société s'acquittait chaque mois de ce montant en espèces et directement en mains de L. _____ et exploitait l'atelier avec ce dernier.

5. Par acte du 19 décembre 2012, L. _____ a interjeté appel contre le prononcé rendu le 6 juillet 2012 par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte.

Par arrêt du 10 janvier 2013, la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal a déclaré cet appel irrecevable, aux motifs que l'acte déposé ne

satisfaisait pas à l'exigence de motivation de l'art. 311 al. 1 CPC (Code de procédure civile du 19 décembre 2008 ; RS 272) et ne comportait aucune conclusion précise et encore moins chiffrée en rapport avec le prononcé attaqué.

6. Les enchères publiques ordonnées par la Présidente du Tribunal civil de l'arrondissement de La Côte ont eu lieu le 29 mai 2013. Les parts des ex-copropriétaires [...] et L. _____ sur la propriété par étages en cause ont été adjugées à W. _____, pour la somme de 2'100'000 francs.

Selon le chiffre 13 du procès-verbal des enchères, l'entrée en jouissance, la prise de possession et les transferts des profits, des charges et des risques des immeubles vendus devaient intervenir au jour du paiement de l'entier du prix de vente, selon le chiffre 11 du même acte, soit dans un délai de trente jours à compter de celui de la vente aux enchères.

Par courrier du 5 juin 2013, la notaire Haas s'est adressée à L. _____ en ces termes :

(...) « A toutes fins utiles, je vous rappelle qu'en votre qualité de copropriétaire et vendeur des immeubles mentionnés sous rubrique, vous n'êtes pas au bénéfice d'un bail sur les locaux que vous occupez. Or, il est prévu dans le procès-verbal de vente aux enchères que seuls les baux existant passent à l'acheteur, les autres locaux devant être transférés libres d'occupation. Ainsi, vous devez libérer les locaux que vous occupez et les remettre dans un état approprié pour le 26 juin prochain. Toutefois, l'acheteur est disposé à rechercher avec vous une solution de bail à loyer. Pour ce faire, je vous prie de prendre contact avec l'Etude d'ici au 15 juin prochain au plus tard.

S'agissant des clés, des plans et tous autres documents relatifs aux immeubles (notamment taxes, utilisation des locaux et des équipements), ils devront m'être remis d'ici au 26 juin au plus tard. (...) »

7. Le prix de vente ayant été acquitté dans son intégralité par l'adjudicataire, la notaire Haas a requis du Conservateur du Registre foncier, le 26 juin 2013, le transfert de la propriété des immeubles [...] de la commune de [...] à W._____. La réquisition mentionnait que celui-ci avait fait consigner que le copropriétaire L._____ n'avait pas libéré, à ce jour, les locaux qu'il occupait dans les immeubles vendus, de sorte qu'il se réservait de procéder à son encontre au déguerpissement et de réclamer une indemnité pour occupation illicite du montant calculé par [...].

8. Le 26 juin 2013, W._____, représenté par [...], et [...] ont conclu un contrat de bail à loyer portant sur l'appartement sis dans l'immeuble du chemin du [...], à Gland, pour le prix de 2'800 fr. par mois. Le bail commençait le 1^{er} juillet 2013 et se terminait le 30 septembre 2013. La notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail, adressée le même jour à la locataire par le bailleur, mentionnait qu'il s'agissait d'une première mise en location de l'appartement, W._____ étant devenu propriétaire et [...], ancienne propriétaire, étant devenue locataire.

9. Par courrier adressé le 1^{er} juillet 2013 au Conservateur du registre foncier, L._____ s'est opposé à toute inscription de transfert sur les parcelles [...].

10. Après la vente de l'immeuble, [...] s'est entretenue avec W._____ et L._____, ainsi qu'avec [...] et diverses possibilités ont été évoquées, dont en particulier l'hypothèse d'un bail échelonné et celle de la sous-location à L._____, pour le prix de 600 fr. par mois, d'un box avec accès à l'atelier dans lequel ce dernier entreposerait son matériel. Ce dernier refusant tout accord avec l'acquéreur, W._____, représenté par [...], d'une part, ainsi qu' [...], et [...], d'autre part, en qualité de locataires solidairement responsables, ont conclu, le 3 juillet 2013, un contrat de bail à loyer pour locaux commerciaux à l'usage d'un Atelier/Garage et parking comprenant un Garage/atelier d'environ 92 m², un box individuel d'environ 29 m² et un parking souterrain d'environ 285 m². Le bail a été conclu du 1^{er} juillet 2013 au 30 juin 2023 et le loyer net a été fixé à 4'430

fr. par mois. Le contrat indique, sous la rubrique « Anciens locataires : Néant. »

[...] et L._____ avaient convenu oralement de payer ensemble le loyer du mois de juillet 2013. Seule [...] a honoré son engagement en s'acquittant en mains de [...] du loyer du mois de juillet 2013, lequel ne lui pas été remboursé. L._____ ne s'est pas non plus acquitté du loyer de 280 fr. par mois qu'il s'état engagé à lui payer en échange des places de parc qu'il avait mise à disposition du restaurant chinois pour sa terrasse, et l'a menacée d'enlever tout procédé qu'elle pourrait installer pour empêcher l'accès aux places de parc par le restaurant. Depuis lors, [...] s'acquitte du loyer des locaux qu'occupe L._____ avec son mari [...].

11. Par lettre du 8 juillet 2013, Me Valérie Haas est intervenue auprès du conservateur, qui a procédé à l'inscription du transfert de propriété le jour même.

12. Le 25 juillet 2013, [...] a adressé à [...], administrateur de la gérance [...], un courriel l'informant du fait qu'elle avait pu convenir d'un accord avec L._____ concernant la reprise des installations et du matériel en échange d'un sous-bail de 600 fr. par mois, pour le box et un stockage au sous-sol, et de 280 fr. par mois, pour quatre places de parc, un changement de cylindre devant toutefois intervenir le 31 du même mois pour l'atelier (L._____ gardait la clé pour son box). [...] indiquait enfin qu'elle lui ferait parvenir l'accord dès qu'il serait signé, soit en principe le lendemain. Cet accord ne s'est jamais concrétisé.

Par lettre de son conseil du 29 juillet 2013, L._____ a écrit à [...] que le bail à loyer pour locaux commerciaux qu'elle avait conclu le 3 juillet 2013 n'était pas valable, dès lors qu'il était lui-même au bénéfice d'un bail des locaux qui faisaient l'objet du contrat en question.

Par courrier du même jour, [...] a imparti à L._____ un délai échéant le 2 août 2013 pour débarrasser la totalité de son matériel se

trouvant dans les locaux concernés, moyennant autorisation préalable à pénétrer dans ces derniers.

L._____ n'y a pas donné suite.

13. Le 29 juillet 2013, Me Valérie Haas a fait virer sur le compte de L._____ le montant arrondi de 697'596 francs.

14. Par lettre de son conseil du 30 juillet 2013, L._____ a indiqué à [...] qu'il considérait être, depuis plus de vingt ans, au bénéfice d'un bail des locaux faisant l'objet du contrat de bail conclu entre W._____, d'une part, et [...], d'autre part, de sorte qu'il s'opposerait par toute voie de droit utile « à la moindre velléité de quiconque de se prévaloir de quelque droit que ce soit en rapport avec les locaux objets de son bail ».

Dans le même temps, L._____ a apposé, sur la porte d'entrée de l'immeuble, la copie d'un courrier qu'il avait adressé le 28 mai 2013 à la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal, dénonçant les malversations dont il aurait été victime de la part de l'ordre judiciaire vaudois. Il a également posé des cônes faisant obstacle au stationnement des véhicules sur des places de parc pour lesquelles W._____ et lui-même bénéficiaient de servitudes personnelles d'usage et qui étaient louées selon des contrats écrits. Ces cônes comportaient la mention suivante : « vous n'êtes plus au bénéfice de ces servitudes personnelles puisque vous les avez vendues à Me Reymond le 26 juin dernier. Veuillez ne plus vous garer ici, je me réserve d'agir par toutes voies de droit utiles dans le cas où vous ne respecteriez pas cette directive. Pour toutes réclamations, veuillez vous adresser à mon avocat, Maître Aguet. »

15. Par requête de mesures superprovisionnelles et provisionnelles du 7 août 2013, W._____ a conclu à ce que L._____ soit invité à libérer immédiatement les locaux qu'il occupait dans l'immeuble en cause (lots de garage, garage-atelier et toute surface annexe, y compris les places de stationnement au sous-sol) avec effet immédiat et lui interdire de réintégrer les locaux après libération (I), l'inviter à démonter l'ensemble

des installations et équipements et reprendre tous les biens qui lui appartenaient et qui étaient présents sur la propriété, ainsi qu'à restituer les clés (II), donner d'ores et déjà l'ordre aux agents de la force publique pour interdire l'accès aux locaux et faire procéder au démontage et à l'évacuation éventuellement nécessaire (III), interdire à L._____ d'entraver d'une quelconque manière l'exploitation des locaux par les actuels locataires (IV) et lui donner ordre de supprimer tout obstacle déposé sur les places de stationnement correspondant aux servitudes d'usage personnel appartenant aux deux parties (V).

Aux termes de ses déterminations du 12 août 2013, qui ne portaient que sur les mesures provisionnelles, L._____ a considéré qu'en lui donnant l'occasion, le 7 août 2013, de se déterminer sur les mesures superprovisionnelles, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale les avait implicitement rejetées. Partant, il a conclu principalement à l'irrecevabilité de la requête du 7 août 2013 et, subsidiairement, à son rejet.

16. Par ordonnance de mesures superprovisionnelles du 12 août 2013, la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale a interdit à L._____ d'entraver d'une quelconque manière l'exploitation des locaux loués à [...], lui a ordonné de supprimer tout obstacle déposé sur les places de stationnement en cause et lui a interdit d'entraver l'utilisation desdites places par leurs locataires, assortissant ces injonctions de la peine d'amende prévue à l'art. 292 CP (Code pénal suisse du 21 décembre 1937 ; RS 220) en cas d'insoumission à une décision de l'autorité.

Par acte du 14 août 2013, L._____ a interjeté appel contre cette ordonnance et conclu, avec dépens, préalablement à la suspension immédiate du caractère exécutoire de l'ordonnance attaquée et, au fond, à l'annulation de celle-ci. Le 20 août 2013, l'intimé s'est déterminé spontanément sur l'appel.

Par arrêt du 15 août 2013, notifié aux parties le 20 août 2013, la Juge déléguée de la Cour d'appel civile a déclaré l'appel interjeté par

l'appelant irrecevable, aux motifs que la décision entreprise était une ordonnance de mesures superprovisionnelles rendue par une autorité de première instance contre laquelle le code de procédure civile ne prévoyait aucune voie de droit, que l'exception qui pouvait être envisagée en cas de rejet de celle-ci n'était pas réalisée, dans la mesure où certaines des mesures superprovisionnelles requises avaient été prononcées, et que la décision querellée ne pouvait être assimilée à une décision de mesures provisionnelles attaquant, dès lors qu'elle avait été rendue en urgence et qu'elle était censée avoir une durée très limitée et devoir être remplacée par une ordonnance de mesures provisionnelles attaquant.

17. Par lettre à W. _____ du 19 août 2013, [...] a résilié son bail pour l'échéance convenue.

Le même jour, elle a adressé au prénommé un courrier électronique dont il ressort notamment ce qui suit :

« Je vous confirme que les copropriétaires n'ont jamais conclu de bail : le terme de loyer utilisé dans la relation bancaire/compatibilité était une expression pour indiquer la contribution de chaque copropriétaire aux charges et occupation des locaux utilisés par chacun. Pour nous, un bail était exclu par définition puisque nous étions tous deux copropriétaires, d'autant que cela aurait augmenté nos charges fiscales. Monsieur L. _____ sait très bien qu'il n'y avait pas de loyer ni de bail. Si cela avait été un « loyer » il aurait été adapté au loyer théorique établi par [...] et correspondrait à 5'930.- par mois pour Monsieur L. _____ et 2'212.- par mois pour moi. »

18. Par courriel du 26 août 2013, [...] a écrit à W. _____ que depuis l'entrée en vigueur du bail, le 1^{er} juillet 2013, la société qu'elle dirigeait n'avait pas pu exploiter complètement les locaux, en raison de la présence de L. _____ et du fait que celui-ci avait placardé sur la porte du garage une affiche selon laquelle il n'y avait plus d'activité dans celui-ci, ni même utiliser les places de parc, qui étaient toujours occupées par la terrasse du restaurant chinois.

19. Par dictée au procès-verbal de l'audience de la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale du 27 août 2013, W._____, au vu l'acquiescement de L._____ à l'ordre de supprimer tout obstacle à l'usage des places de stationnement, a retiré la conclusion V de sa requête de mesures provisionnelles du 7 août 2013.

[...] a confirmé à la Juge déléguée que la colocation de son mari avec L._____ était difficile, du fait que les locaux étaient remplis des affaires de ce dernier, qui prenait des initiatives comme le fait d'arracher la prise Internet ou d'installer des caméras dans les locaux. Elle a fait part de sa peur vis-à-vis du prénommé, qui proférait des menaces, au point que la situation était devenue invivable, personnellement et financièrement, tant pour elle et son mari que pour la société. Elle a expliqué ne plus savoir comment agir, dans la mesure où le conseil de L._____ lui avait écrit que son bail actuel était vicié et n'avait aucune valeur. Avant l'intervention de Me Cédric Aguet, celui-ci n'avait jamais prétendu être locataire ; L._____ se considérait au contraire être le propriétaire et se comportait comme tel. Si ce dernier avait commencé à débarrasser une partie de ses affaires dans le courant du mois de juillet 2013, il avait depuis ralenti le rythme. Hannah Bruce a enfin déclaré que le débarrassage du matériel entreposé par L._____ avait été devisé à 15'000 fr., plus 2'500 fr. par mois de stockage, payable six mois d'avance.

Selon [...], [...], dont il est l'administrateur, n'a jamais reçu de loyers d'aucun des copropriétaires de l'immeuble et il n'en a jamais été question. Avant la vente de l'immeuble, la gérance a été mandatée par [...] et L._____ pour faire une estimation de l'immeuble. L._____ n'a alors jamais prétendu être locataire. Il lui a du reste remis un bail à loyer qu'il avait conclu le 15 décembre 2012 avec [...] et [...], dont même [...] ignorait l'existence. Ne sachant pas à quel titre les copropriétaires payaient les contributions figurant dans les comptes et rendements de l'immeuble, probablement pour les charges, [...] en a conclu qu'il y avait des loyers de réserve et qu'il fallait établir un état locatif théorique qui tienne compte des locaux occupés par [...] et L._____ à titre exclusif. L'administrateur a précisé qu'il avait alors été question entre les

copropriétaires d'un rééquilibrage pour coller davantage à l'état locatif, [...] trouvant qu'il n'était pas juste qu'elle paie la même chose que L._____ qui occupait plus de surface.

Depuis le 1^{er} juillet 2013, [...] dispose d'un mandat de gestion complète, conféré par W._____, et reçoit uniquement des loyers de [...], à l'exclusion de L._____.

E n d r o i t :

1. L'appel est recevable contre une ordonnance de mesures provisionnelles (art. 308 al. 1 let. b CPC), dans les causes non patrimoniales ou dont la valeur litigieuse est supérieure à 10'000 fr. (art. 308 al. 2 CPC). Les ordonnances de mesures provisionnelles étant régies par la procédure sommaire, selon l'art. 248 let. d CPC, le délai pour l'introduction de l'appel est de dix jours (art. 314 al. 1 CPC). L'appel en matière de mesures provisionnelles relève de la compétence d'un juge unique (art. 84 al. 2 LOJV [loi d'organisation judiciaire du 12 décembre 1979; RSV 173.01]).

Formé en temps utile par une partie qui y a intérêt et portant sur des conclusions supérieures à 10'000 fr., l'appel interjeté est formellement recevable.

2.

2.1 L'appel peut être formé pour violation du droit ou pour constatation inexacte des faits (art. 310 CPC). L'autorité d'appel peut revoir l'ensemble du droit applicable, y compris les questions d'opportunité ou d'appréciation laissées par la loi à la décision du juge, et doit le cas échéant appliquer le droit d'office conformément au principe général de l'art. 57 CPC (cf. Tappy, Les voies de droit du nouveau Code de

procédure civile, JT 2010 III 134 ; Hohl, Procédure civile, tome II, 2^{ème} éd. Berne 2010, n. 2396, n. 1 ad art. 310 CPC, p. 1489). L'appel est une voie de droit offrant à l'autorité de deuxième instance un plein pouvoir d'examen (Jeandin, CPC commenté, Bâle 2011, n. 1 ad art. 310 CPC), laquelle peut revoir librement l'appréciation des faits sur la base des preuves administrées en première instance (Tappy, op. cit., JT 2010 III 135). Le large pouvoir d'examen en fait et en droit ainsi défini s'applique même si la décision attaquée est de nature provisionnelle (ibidem, p. 136).

Lorsqu'il s'agit de revoir une question d'appréciation, l'autorité d'appel peut s'autoriser une certaine retenue (Jeandin, CPC commenté, n. 5 ad art. 310 CPC ; TF 5A_265/2012 du 30 mai 2012, c. 4.3.2). Il en résulte quelle ne saurait substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité inférieure (Seiler, Die Berufung nach ZPO. No 475 p. 205 ; Sterchi, Berner Kommentar, n. 9 ad art. 310 CPC).

Cela étant, dès lors que, selon l'art. 311 al. 1 CPC, l'appel doit être motivé - la motivation consistant à indiquer sur quels points et en quoi la décision attaquée violerait le droit et/ou sur quels points et en quoi les faits auraient été constatés de manière inexacte ou incomplète par le premier juge -, la cour de céans n'est pas tenue d'examiner, comme le ferait une autorité de première instance, toutes les questions juridiques qui se posent si elles ne sont pas remises en cause devant elle, ni de vérifier que tout l'état de fait retenu par le premier juge est exact et complet si seuls certains points de faits sont contestés devant elle.

En l'espèce, l'état de fait de l'ordonnance entreprise a été complété ci-dessus sur la base des pièces au dossier de première instance.

2.2

2.2.1 Les faits et moyens de preuve nouveaux ne sont pris en compte que s'ils sont invoqués ou produits sans retard et ne pouvaient être invoqués ou produits devant la première instance bien que la partie qui s'en prévaut ait fait preuve de la diligence requise, ces deux conditions

étant cumulatives (art. 317 al. 1 CPC; Tappy, op. cit., pp. 136-138). Il appartient à l'appelant de démontrer que ces conditions sont réalisées, de sorte que l'appel doit indiquer spécialement de tels faits et preuves nouveaux et motiver spécialement les raisons qui les rendent admissibles selon lui (JT 2011 III 43 et les références citées). Il incombe ainsi au plaideur qui désire invoquer les faits ou moyens de preuve nouveaux devant l'instance d'appel de démontrer qu'il a fait preuve de la diligence requise, si bien qu'on ne saurait lui reprocher de ne pas les avoir invoqués ou produits devant la première instance (Jeandin, op. cit., n. 8 ad art. 317 CPC).

2.2.2 Il résulte de ces principes que les pièces produites par l'appelant, lesquelles figuraient toutes au dossier de première instance, sont recevables. En revanche, celle que produit l'intimé est antérieure à l'audience de mesures provisionnelles du 27 août 2013 et rien n'indique que cette pièce ne pouvait pas être produite en première instance. Cela étant, il n'y a pas lieu d'en tenir compte, les conditions de l'art. 317 CPC pour l'admission de novas n'étant pas réalisées.

3. Se plaignant notamment d'une violation des art. 60 CPC et 29 al. 2 Cst., l'appelant invoque l'incompétence *ratione materiae* de l'autorité de première instance. En bref, il conteste l'application de la théorie des faits de double pertinence et affirme s'être prévalu d'un bail vraisemblable, de sorte que seul le Tribunal des baux serait compétent pour connaître du présent litige.

3.1 Aux termes de l'art. 59 CPC, le tribunal n'entre en matière que sur les demandes et les requêtes qui satisfont aux conditions de recevabilité de l'action (al. 1). Figurent notamment au nombre de ces conditions la compétence matérielle du tribunal (al. 2 let. b). Selon l'art. 60 CPC, le tribunal examine d'office si les conditions de recevabilité sont remplies.

Le juge saisi doit examiner sa compétence sur la base des allégués, moyens et conclusions de la demande, sans tenir compte à ce stade des objections de la partie adverse. Si les faits allégués revêtent une incidence aussi bien pour la compétence que pour le bien-fondé de l'action – faits doublement pertinents ou de double pertinence –, ils ont présumés avérés au stade de l'examen de la compétence et ne devront être prouvés qu'au moment où le juge statuera sur le fond (TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 c. 2.2 ; ATF 136 III 486 c. 4 ; ATF 131 III 153 c. 5.1). La compétence du juge dépend de la question qui lui est posée et non de la réponse qu'il doit donner, celle-ci ne pouvant précisément intervenir qu'après un examen sur le fond (ATF 137 II 32 c. 2.2). A ce stade, peu importe donc que la demande apparaisse inconsistante. Le juge peut toutefois d'emblée se déclarer incompétent si la prétention est manifestement mal fondée (ATF 91 I 121 c. 5). Il en est de même si, au regard des allégations, il paraît exclu de retenir une qualification du contrat ou de l'objet du litige telle que celle proposée par le justiciable (ATF 137 III 32 c. 2.2 et 2.4.2 ; Bohnet, Les défenses en procédure civile suisse, RDS 2009 II 242 et 247). De manière générale, le refus de la compétence suppose que la thèse de la demande apparaisse d'emblée spécieuse ou incohérente, ou se trouve réfutée immédiatement et sans équivoque par la réponse et les documents de la partie défenderesse (TF 4A_630/2011 du 7 mars 2012 c. 2.2 ; ATF 136 III 486 c. 4).

3.1.1 Aux termes de l'art. 13 CPC, sauf disposition contraire de la loi, est impérativement compétent pour ordonner des mesures provisionnelles le tribunal compétent pour statuer sur l'action principale ou le tribunal du lieu où la mesure doit être exécutée.

S'agissant des actions réelles, qui comprennent notamment les actions en revendication au sens de l'art. 641 CC, l'art. 209 al. 1 let. a CPC prévoit qu'est compétent pour statuer le tribunal du lieu où un immeuble est ou devrait être immatriculé.

3.1.2 Selon l'art. 1 LJB (loi du 9 novembre 2010 sur la juridiction en matière de bail ; RSV 173.655), cette loi s'applique aux contestations

relatives aux baux à loyers portant sur des choses immobilières, quelle que soit la valeur litigieuse (al. 1) ainsi qu'en matière de baux à ferme non agricoles (al. 2). L'art. 2 LJB prévoit que les contestations mentionnées à l'art. 1 al. 1 et 2 relèvent de la compétence exclusive du Tribunal des baux.

L'existence d'un bail peut être invoquée par le défendeur à une action possessoire : dans ce cas également, le litige relève du Tribunal des baux. Ainsi, pour faire échec aux conclusions provisionnelles tenant à sa dépossession, l'intimé peut invoquer l'existence d'un contrat de bail conclu avec le requérant. Le caractère rapide de la procédure provisionnelle et les spécificités de la protection de la possession exigent cependant qu'il rende vraisemblable un droit préférable, dans le cas de la réintégration, ou un consentement au trouble à la possession, dans le cas de l'action en raison du trouble, sans retarder la procédure. Si ces moyens de preuve rendent vraisemblable qu'il existe un état de fait pouvant tomber sous le coup du droit du bail, le juge saisi d'une action possessoire ne peut donc faire autrement, sauf à violer le droit fédéral, que de décliner d'office sa compétence (JT 1999 III 3).

3.2

3.2.1 L'intimé a exercé une action réelle, au sens de l'art. 641 CC, visant un immeuble sis sur le territoire de la commune de [...]. Il se prévaut d'une immixtion sur son bien de la part de l'appelant qui perturberait la jouissance paisible de ses locataires.

3.2.2 Pour sa part, l'appelant n'établit aucun état de fait rendant vraisemblable l'existence d'un bail. Au contraire, l'ensemble des éléments du dossier exclut l'existence d'un tel contrat. Il résulte en effet des faits, qui ne sont pas contestés, que l'appelant était copropriétaire avec [...] des lots sis sur la parcelle n° [...] de la commune de [...]. Or, selon la jurisprudence et la doctrine, l'attribution de droits de jouissance exclusive entre copropriétaires ne correspond pas à un bail, mais à un règlement de la propriété au sens de l'art. 647 CC (Steinauer, Les droits réels, Tome I, n. 1241). La notaire Hass a expressément rappelé à l'appelant, dans un

courrier du 5 juin 2013, qu'en sa qualité de copropriétaire et vendeur de l'immeuble en cause, il n'était pas au bénéfice d'un bail sur les locaux qu'il occupait, raison pour laquelle un délai au 26 du même mois lui était imparti pour libérer ces derniers et les remettre dans un état approprié en même temps qu'il devait lui délivrer les clés, les plans et tous les autres documents relatifs à l'immeuble (notamment taxes, utilisation des locaux et des équipements). Selon [...], l'appelant se considérait être le propriétaire et se comportait comme tel ; le 15 décembre 2012, il lui a en effet donné à bail les lots en cause, sans même en avertir la copropriétaire ni partager avec elle le produit de la location. D'après [...], L. _____ n'a jamais prétendu être locataire des locaux et aucun loyer n'a été reçu des copropriétaires. Aucune trace de bail à loyer entre les copropriétaires ne figure au dossier et, tout au long de la procédure de partage, l'appelant n'a jamais fait état d'une quelconque relation de bail avec sa copropriétaire. [...] l'a clairement exclu en affirmant, dans un courriel à l'intimé du 19 août 2013, qu'elle-même et L. _____ étaient tous deux copropriétaires et que l'appelant savait très bien qu'il n'y avait pas de bail, ni de loyer, qui aurait dans cette hypothèse dû être adapté au loyer théorique établi par [...]. Par ailleurs, après la vente de l'immeuble, la locataire [...] a tenté de conclure avec l'appelant un contrat de sous-location, qui ne s'est finalement pas concrétisé. Enfin, on doit écarter la version de l'appelant selon laquelle il aurait versé 1'000 fr. de loyer par mois pour les locaux occupés. Le gérant [...] a expliqué qu'il ignorait à quel titre les copropriétaires versaient de telles contributions, mais qu'il s'agissait probablement de charges destinées à couvrir les frais et les intérêts hypothécaires auprès de leur banque. Il a précisé que ce montant n'entretenait aucun lien avec un éventuel loyer qui se serait élevé, selon ses propres estimations, à plus de 5'000 fr. par mois.

Dans ces circonstances, on ne saurait considérer que l'appelant a été lié par un contrat de bail qui aurait conduit à la saisine d'un tribunal spécialisé et c'est bien à juste titre que la Chambre patrimoniale cantonale a admis sa compétence *ratione materiae*.

4. Invoquant ensuite une violation des art. 43 al. 1 let. e CDPJ (Code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois ; RSV 211.02), 96g al. 1 LOJV (loi du 12 décembre 1979 d'organisation judiciaire ; RSV 173.01) et 91 CPC, l'appelant conteste la compétence *ratione valoris* de l'autorité de première instance. Il soutient que la valeur litigieuse correspond au préjudice subi par celui qui ne peut pas disposer librement du bien en cause tant que dure la procédure.

4.1 Aux termes de l'art. 91 al. 1 CPC, la valeur du litige est déterminée par les conclusions. Les intérêts et les frais de la procédure en cours ou d'une éventuelle publication de la décision et, le cas échéant, la valeur résultant des conclusions subsidiaires ne sont pas pris en compte.

L'action en revendication au sens de l'art. 641 CC est une contestation de nature patrimoniale (TF 5C.252/2004 du 30 mai 2005 c. 1; TF 5C.127/2001 du 26 octobre 2001 c. 1) dont la valeur litigieuse correspond à celle de l'objet revendiqué, déduction faite de l'éventuel droit de gage grevant celui-ci (TF 4A_141/2013 du 22 août 2013 c. 1.1 ; TF 4A_18/2011 du 5 avril 2011 ; CPra Actions-Bohnet, § 39, n. 14 ad art. 641 CC ; Donzallaz, Loi sur le Tribunal fédéral, Commentaire, 2008, n. 1407 ad art. 51 LTF; Poudret, Commentaire de la loi fédérale d'organisation judiciaire, 1990, ch. 9.5 ad art. 36 aOJ; ATF 94 II 51 c. 2).

Aux termes de l'art. 96g LOJV, la Chambre patrimoniale cantonale connaît, pour l'ensemble du canton, de toutes les causes patrimoniales dont la valeur litigieuse est supérieure à 100'000 fr., ainsi que toutes les causes qui lui sont attribuées par la loi. Selon l'art. 43 al. 1 let. e CDPJ, le juge compétent pour statuer sur les mesures provisionnelles, soumises à la procédure sommaire, est un juge délégué si l'autorité compétente au fond est collégiale.

4.2 L'action visée par le requérant est une action en revendication au sens de l'art. 641 al. 2 CC. Selon le rapport établi par [...], la valeur des lots occupés par l'appelant est nettement supérieure à 100'000 francs.

Partant, conformément à la jurisprudence et aux commentaires précités, l'autorité de première instance était bel et bien compétente.

Au demeurant, les parties n'étant aucunement liées par un contrat de bail, la valeur litigieuse ne saurait être calculée en fonction du loyer et des frais accessoires dus pour la période durant laquelle le contrat subsisterait et qui s'étendrait jusqu'au moment pour lequel un congé pourrait être donné ou l'aurait été.

Par surabondance, on relèvera que la valeur d'usage des lots occupés par l'appelant représente au moins 4'430 fr. par mois, selon le bail à loyer qui a été conclu dès le 1^{er} juillet 2013 entre l'intimé, d'une part, et la société [...] et [...], d'autre part, et qui fixe le loyer net à 4'430 fr. par mois, l'échéance du bail étant fixée au 30 juin 2023. Le comportement de l'appelant étant de nature à provoquer la rupture du bail conclu par l'intimé avec les locataires précités, les conséquences d'une telle résiliation seraient la vacance des locaux, des pertes locatives, des prétentions en dommages et intérêts correspondant à l'indemnité réclamée par les locataires privés de la jouissance des locaux ainsi que des frais de débarras et de stockage des encombrements laissés par l'appelant, qui s'élèveraient, selon le témoin [...], à 30'000 fr. au moins.

Il s'ensuit que la recevabilité *ratione valoris* est donnée.

5. L'appelant conteste que l'intimé soit menacé dans ses propres droits et invoque par conséquent l'absence d'intérêt personnel de la partie adverse. Il relève en particulier que l'intimé n'a pas allégué de préjudice personnel, mais uniquement ceux de tiers, à savoir de ses locataires.

5.1 L'intérêt digne de protection à agir constitue l'une des conditions générales de recevabilité d'une action (art. 59 al. 2 let. a CPC). L'absence d'un tel intérêt doit être relevé d'office par le juge, à tous les stades du procès (Bohnet, CPC commenté, n. 92 ad art. 59 CPC ; CREC 6 décembre 2011/237).

L'action en revendication a pour objet la restitution d'une chose dont le propriétaire a été entièrement dépossédé (ZK-Haab, n. 36 ad art. 641 CC ; BK-Meier-Hayoz, n. 54 et 61 ad art. 641 CC). La qualité pour agir appartient au propriétaire qui n'a pas la possession de l'objet (mobilier ou immobilier) de son droit ou qui n'en a que la possession originaire et médiate (Steinauer, op. cit., n. 1019).

5.2 L'intimé est le propriétaire des locaux occupés par l'appelant. Il va donc de soi qu'il a un intérêt digne de protection à agir, dans la mesure où son action vise à obtenir la restitution de son bien immobilier. En tant qu'elle vise à dénoncer l'absence d'intérêt personnel de la partie adverse, la critique de l'appelant est dès lors dénuée de tout fondement.

6. Invoquant une violation des art. 261 CPC et 8 CC, l'appelant conteste que les conditions des mesures d'exécution anticipée soient réalisées.

6.1

6.1.1 Aux termes de l'art. 261 al. 1 CPC, le tribunal ordonne les mesures provisionnelles nécessaires lorsque le requérant rend vraisemblable qu'une prétention dont il est titulaire remplit les conditions suivantes : elle est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être (let. a); cette atteinte risque de lui causer un préjudice difficilement réparable (let. b).

Cette disposition pose des conditions cumulatives à l'octroi des mesures provisionnelles. Pour en bénéficier, le requérant doit rendre vraisemblable qu'un droit dont il se prétend titulaire est l'objet d'une atteinte ou risque de l'être et que cette atteinte est susceptible d'entraîner un préjudice difficilement réparable.

Le droit matériel définit les limites que le juge des mesures provisionnelles ne peut dépasser. Le requérant doit rendre vraisemblable, sur la base d'éléments objectifs, qu'un danger imminent menace ses

droits, soit qu'ils risquent de ne plus pouvoir être consacrés, ou seulement tardivement (Bohnet, CPC commenté, n. 10 ad art. 261 CPC).

Par préjudice, on entend tant les dommages patrimoniaux que les dommages immatériels. Le risque de préjudice difficilement réparable suppose l'urgence. Toute mesure provisionnelle implique, dans un certain sens, qu'il y ait urgence. Il faut donc qu'il y ait nécessité d'une protection immédiate en raison d'un danger imminent menaçant les droits du requérant (Hohl, Procédure civile, Tome II, 2^{ème} éd., Berne 2010, n. 1758). La notion d'urgence comporte des degrés et s'apprécie moins selon des critères objectifs qu'au regard des circonstances; ainsi, l'urgence apparaît comme une notion juridique indéterminée, dont le contenu ne peut être fixé une fois pour toutes. Il appartient au juge d'examiner de cas en cas si cette condition est réalisée, ce qui explique qu'il puisse se montrer plus ou moins exigeant suivant les circonstances sans s'exposer pour autant au grief d'arbitraire (TF 4P.263/2004 du 1^{er} février 2005 c. 2.2; TF 4P.224/1990 du 28 novembre 1990, publié in Sj 1991 p. 113, c. 4c ; plus récemment, Hohl, op. cit., nn. 1757 à 1760).

Le risque d'un préjudice irréparable implique aussi que la mesure respecte le principe de la proportionnalité. Elle doit être apte à atteindre le but visé, nécessaire, c'est-à-dire indispensable pour l'atteindre, toute autre mesure ou action judiciaire se révélant inapte à sauvegarder les intérêts du requérant, et proportionnée à ce but, les alternatives les moins incisives devant avoir la préférence (Hohl, op. cit., nn. 1765 et 1766 pp. 323 s.; Message du Conseil fédéral du 28 juin 2006 relatif au CPC ad art. 257, FF 2006 p. 6962).

Dans le cadre des mesures provisionnelles, le juge peut se limiter à la vraisemblance des faits et à l'examen sommaire du droit, en se fondant sur les moyens de preuve immédiatement disponibles, tout en ayant l'obligation de peser les intérêts respectifs du requérant et de l'intimé (Hohl, op. cit., nn. 1771 et 1772 p. 324, n. 1795 p. 329 et nn. 1838 s. pp. 335 s.). Le juge doit procéder à la mise en balance des intérêts contradictoires, c'est-à-dire à l'appréciation des désavantages respectifs

pour le requérant et pour l'intimé, selon que la mesure requise est ordonnée ou refusée. L'examen du droit et la pesée des intérêts en présence ne s'excluent pas : le juge doit pondérer le droit présumé du requérant à la mesure avec les conséquences irréparables que celle-ci peut entraîner pour l'intimé (ibid., n. 1780 p. 326).

Aux termes de l'art. 262 CPC, le tribunal peut ordonner toute mesure provisionnelle propre à prévenir ou à faire cesser le préjudice, notamment les mesures suivantes : interdiction (let. a); ordre de cessation d'un état de fait illicite (let. b); ordre donné à une autorité qui tient un registre ou à un tiers (let. c); fourniture d'une prestation en nature (let. d); versement d'une prestation en argent, lorsque la loi le prévoit (let. e).

6.1.2 Des exigences plus strictes sont posées pour les mesures d'exécution anticipée provisoires, qui portent une atteinte particulièrement grave à la situation juridique de l'intimé et qui ne peuvent être admises que de façon restrictive (Vogel/Spühler, Grundriss des Zivilprozessrechts, 7^{ème} éd., n. 200 p. 351 et n. 208 p. 354). C'est en particulier le cas lorsque la décision sur la mesure requise est susceptible d'avoir un effet définitif, parce que le litige n'a plus d'intérêt au-delà du stade des mesures provisionnelles (Hohl, op. cit., n. 2868 ss p. 244 ss), ce qui se produit par exemple en matière d'interdiction de faire concurrence, selon l'art. 340b al. 3 CO (Code des obligations du 30 mars 1911; RS 220), lorsqu'il est presque certain que le délai maximal de prohibition de trois ans (art. 340a al. 1 CO) sera expiré à l'issue de la procédure au fond, dont le jugement deviendra sans objet (Hohl, La réalisation du droit et les procédures rapides, Fribourg 1994, n. 679 *in fine* p. 222). Dans de tels cas, les chances de succès du requérant dans la procédure au fond doivent être évaluées soigneusement et proportionnellement au préjudice encouru par le requis (ATF 131 III 473 c. 2.3). Plus une mesure provisionnelle atteint de manière incisive la partie citée, plus il convient de fixer de hautes exigences pour faire reconnaître le bien-fondé de la demande quant à l'existence des faits pertinents et au fondement juridique de la prétention. Ces exigences élevées ne portent pas seulement sur la vraisemblance comme mesure de la preuve requise, mais également sur

l'ensemble des conditions d'octroi de la mesure provisionnelle, en particulier sur l'appréciation de l'issue du litige au fond et sur celle des inconvénients que la décision incidente pourrait créer à chacune des deux parties (Bohnet, CPC annoté, n. 18 ad art. 261 CPC p. 1021 et les réf. citées). La protection juridique provisoire ne doit ainsi être accordée que lorsque la demande apparaît fondée de manière relativement claire, au vu de l'état de fait rendu vraisemblable (TF 5D_211/2011 du 30 mars 2012).

6.1.3 L'action en revendication fondée sur l'art. 641 al. 2 CC permet au propriétaire dépossédé d'une chose d'en obtenir la restitution contre quiconque la détient sans droit. Elle ne peut être intentée que contre celui qui possède l'objet au moment de l'ouverture de l'action, le demandeur pouvant agir, en cas de possession multiple, contre le possesseur médiat, le possesseur immédiat ou contre les deux (notamment : Steinauer, op. cit., n. 1020 s. ; BK-Meier-Hayoz, n. 60 ad art. 641 CC). Le demandeur doit prouver qu'il a valablement acquis la propriété de l'objet. La restitution ne sera toutefois ordonnée que si le défendeur ne fait pas valoir, en apportant les preuves requises, l'un des deux principaux moyens suivants : a. Le défendeur ou un tiers est devenu propriétaire de l'objet. b. Le défendeur ou celui dont il tient sa possession à titre dérivé a le droit de posséder l'objet, soit en vertu d'un droit réel limité, soit en vertu d'un droit personnel découlant, par exemple, d'un bail ; dans ce dernier cas, le droit, qui a un caractère relatif, n'est opposable au propriétaire que s'il a été concédé par celui-ci ou par une personne autorisée à le faire (Steinauer, ibid., nn. 1021 et 1022).

L'action négatoire appartient à tout propriétaire dont la chose mobilière ou immobilière subit un trouble. L'usurpation implique l'existence d'un trouble illicite, actuel ou imminent, de la maîtrise du propriétaire. Il y a trouble de la propriété lorsque le propriétaire, sans être totalement dépossédé, est restreint dans son pouvoir juridique ou dans son pouvoir de fait sur l'objet ; le trouble ne doit pas résulter de l'exercice excessif du droit de propriété sur le fonds voisin, auquel cas le propriétaire lésé devrait agir en cessation de trouble selon les art. 679 et 684 CC. Le trouble est en principe illicite, puisqu'il constitue une atteinte à un droit

absolu ; l'illicéité peut toutefois être levée si l'auteur du trouble peut établir un motif justificatif fondé sur la loi ou sur le consentement du lésé. Le trouble est actuel ou imminent s'il dure encore ou s'il est sur le point de se produire. L'action réelle de l'art. 641 al. 2 CC est imprescriptible et peut être ouverte aussi longtemps que le trouble perdure (sur le tout : CPra Actions-Bohnet, § 40, nn. 17 s. ad art. 641 CC).

6.2 En l'espèce, il n'est pas contesté que l'intimé est bel et bien propriétaire de l'immeuble sis sur la parcelle n° [...] de la commune de [...]. En effet, les parts des ex-copropriétaires [...] et [...] sur la propriété par étages en cause lui ont été adjudgées, pour la somme de 2'100'000 francs.

Par ailleurs, l'appelant ne justifie aucun droit à la possession des biens litigieux. Il n'a aucunement démontré, ni même rendu vraisemblable d'une quelconque manière, l'existence d'un bail à loyer (cf. *supra* c. 3.2.2).

Enfin, on doit admettre que l'intimé subit une atteinte qui lui cause un préjudice difficilement réparable, qu'il y a urgence et que la pesée des intérêts conduit à admettre la requête de mesures provisionnelles. L'existence d'une situation d'urgence ainsi que celle d'un trouble est en effet avérée à suffisance par les seuls agissements de l'appelant, qui n'a de cesse de perturber les locataires de l'intimé, et en particulier l'activité de [...] et de sa société [...], pénètre dans les locaux sans autorisation, arrache les prises, prive ainsi les locataires de l'accès Internet, et pose des caméras de surveillance. L'appelant entretient par ses actions un climat délétère et d'insécurité constante sur les locataires, par des propos intimidants, des immixtions ou des lettres leur annonçant que leur bail serait inexistant juridiquement. Comme en a témoigné [...], la situation est invivable et le préjudice entraîné par les agissements de l'appelant se chiffre à plusieurs milliers de francs. Dans ces circonstances, le dommage n'étant pas uniquement financier, il y a urgence à préserver les intérêts du propriétaire et de ses locataires en ordonnant à l'intimé de libérer immédiatement les locaux qu'il occupe, sous la menace de la peine

d'amende prévue par l'art. 292 CP qui réprime l'insoumission à une décision de l'autorité (art. 343 al. 1 let. a CPC). Au regard des principes susrappelés, les injonctions prononcées par le premier juge doivent être confirmées, d'autant qu'elles ne sont pas de nature à porter un grave préjudice à l'appelant. Ayant en effet obtenu environ 700'000 fr. de la vente de ses parts de copropriété, ce dernier ne devrait pas avoir de peine à retrouver facilement des locaux libres à louer. Ainsi, dans le cadre de la pesée des intérêts, la protection des locataires de l'intimé l'emporte de toute évidence par rapport aux intérêts de l'appelant.

7. En conclusion, l'appel doit être rejeté et l'ordonnance confirmée sous réserve du chiffre VI de son dispositif, qui est réformé d'office en ce sens qu'un délai échéant le 10 janvier 2014, prolongé au 28 février 2014, doit être imparti au requérant pour faire valoir son droit en justice. En effet, dès lors que l'arrêt motivé n'a pas été notifié avant le 10 janvier 2014, il convient de rectifier d'office (cf. art. 334 CPC) le dispositif du 4 décembre 2013 en ce sens qu'un délai échéant le 28 février 2014 est imparti au requérant pour faire valoir son droit.

8. En application de l'art. 104 al. 3 et 4 CPC, le juge délégué peut choisir de répartir les frais ou déléguer cette répartition à la juridiction précédente. Les frais, qui comprennent les dépens selon l'art. 95 al. 1 CPC, doivent être mis à la charge de la partie qui succombe (art. 106 al. 1 CPC). Ils sont fixés d'office (art. 105 CPC), selon le tarif (art. 96 CPC) des dépens en matière civile (TDC [tarif des dépens en matière civile du 23 novembre 2010; RSV 270.11.6]). En règle générale, la partie succombante doit verser à la partie victorieuse tous les frais nécessaires causés par le litige (art. 37 al. 2 CDPJ [Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010; RSV 211.02]).

En l'espèce, l'appelant succombe et supportera les frais de justice, arrêtés à 1'500 fr. (art. 65 al. 1 et 3 TFJC (tarif des frais judiciaires civils du 28 septembre 2010; RSV 270.11.5)).

Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens à l'intimé qui a déposé spontanément une réponse sans y avoir été invité.

Par ces motifs,
la Juge déléguée de la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal,
statuant à huis clos,
p r o n o n c e :

I. L'appel est rejeté.

II. L'ordonnance est réformée d'office à son chiffre VI, celui-ci ayant désormais la teneur suivante :

IV. impartit au requérant un délai échéant le 28 février 2014 pour faire valoir son droit en justice ;

L'ordonnance est confirmée pour le reste.

III. Les frais judiciaires de deuxième instance, arrêtés à 1'500 fr. (mille cinq cents francs) sont mis à la charge de l'appelant, L._____.

IV. L'arrêt motivé est exécutoire.

La juge déléguée :

Le greffier :

Du 5 décembre 2013

Le dispositif de l'arrêt qui précède est communiqué par écrit aux intéressés.

Le greffier :

Du

L'arrêt qui précède, dont la rédaction a été approuvée à huis clos, est notifié en expédition complète, par l'envoi de photocopies à :

- Me Cédric Aguet (pour L. _____),
- M. W. _____.

Le juge délégué de la Cour d'appel civile considère que la valeur litigieuse supérieure à 30'000 francs.

Le présent arrêt peut faire l'objet d'un recours en matière civile devant le Tribunal fédéral au sens des art. 72 ss LTF (loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral - RS 173.110), cas échéant d'un recours constitutionnel subsidiaire au sens des art. 113 ss LTF. Dans les affaires pécuniaires, le recours en matière civile n'est recevable que si la valeur litigieuse s'élève au moins à 15'000 fr. en matière de droit du travail et de droit du bail à loyer, à 30'000 fr. dans les autres cas, à moins que la

contestation ne soulève une question juridique de principe (art. 74 LTF). Ces recours doivent être déposés devant le Tribunal fédéral dans les trente jours qui suivent la présente notification (art. 100 al. 1 LTF).

Cet arrêt est communiqué, par l'envoi de photocopies, à :

- Mme la Juge déléguée de la Chambre patrimoniale cantonale.

Le greffier :